

Excelentíssimo Senhor

Conselheiro Relator MAURÍCIO FARIA

Ref.: Relatório preliminar de análise de denúncia sobre supostas irregularidades no Contrato nº 004/DRESA/2016, cujo objeto é a locação de imóvel localizado na Rua Samuel Arnold, 569 / Rua Eduardo Kaiser, CEP 04434- 000 - Jardim Maria Luiza - São Paulo – SP.

Processos Externos: SEI nº 6016.2016/0000653-5 e SEI nº 6016.2017/0004926-0.

Contrato nº 004/DRESA/2016 - Diretoria Regional de Educação de Santo Amaro

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente de denúncia apresentada pelo Vereador Toninho Vespoli sobre supostas irregularidades no Contrato nº 004/DRESA/2016, cujo objeto é a locação de imóvel localizado na Rua Samuel Arnold, 569 / Rua Eduardo Kaiser, CEP 04434- 000 - Jardim Maria Luiza - São Paulo – SP.

O contrato foi lavrado entre a Diretoria Regional de Educação de Santo Amaro (DRESA) e a Rolex Consultoria e Adm. de Bens e Negócios Ltda.

Por determinação à peça 9, chegam os autos a essa Coordenadoria para "apuração dos fatos narrados com a urgência que o caso requer".

2. ANÁLISE

O Denunciante informa que o valor inicial do contrato de sublocação do imóvel em questão era de R\$ 70.000,00/mês, que a empresa Rolex Consultoria e Administração de Bens e Negócios – ME, não é proprietária do imóvel contratado, e sim a Aster Produtos de Papel Ltda., e apontou os seguintes itens:

2.1. Da discrepância valor do aluguel constante na matrícula

Argumentos do Denunciante

O Denunciante alegou (peça 01, fls. 01 e 02) que a contratada (Rolex) alugou o imóvel da Aster por R\$ 33.000,00/mês e o sublocou para a Prefeitura por R\$ 70.000,00/mês:

Conforme consta averbado na matrícula do imóvel, o valor que a Rolex Consultoria e Administração de Bens e Negócios - ME paga à proprietária do imóvel Aster Produtos de Papel LTDA é de R\$33.000,00 (trinta e três mil reais).

[...]

O contrato foi firmado pelo período de 10 anos. Contudo, nos documentos anexos ao processo SEI nº 6016.2016/0000653-5 a Rolex, entregou ao Município cópia de um contrato com a Aster no qual o valor da locação do referido imóvel seria de R\$70.000,00 (setenta mil reais), (doc. 03), **o que corresponde a uma diferença de R\$37.000,00 (trinta e sete mil reais).**

Análise da Coordenadoria

De fato, há diferença entre os valores informados no processo de sublocação à Prefeitura (SEI 0641973, peça 12, fl. 01) e na matrícula do imóvel (SEI 2990119, peça 13, fl. 06).

O contrato de locação apresentado à Prefeitura (SEI 0641973, peça 12¹), entre a empresa sublocadora Rolex Consultoria e Administração de Bens e Negócios – ME, e a proprietária do imóvel, Aster Produtos de Papel Ltda., informa o valor R\$ 70.000,00/mês, com data de início em 04.01.16 e prazo de 10 anos.

Porém, conforme consta da instrução processual (SEI 2990119, peça 13², fl. 06), há registro, na matrícula do imóvel, de que ele foi locado pela Aster à empresa Rolex por R\$ 33.000,00/mês, também a partir de 04.01.16, e pelo período de 10 anos:

¹ SEI 6016.2016/0000653-5, documento 0641973.

² SEI 6016.2016/0000653-5, documento 2990119.

Pelo instrumento particular de 28 de dezembro de 2015, **ASTER PRODUTOS DE PAPEL LTDA.** locou o imóvel, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 211.938 e 218.079, deste registro, a **ROLEX CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS E NEGÓCIOS LTDA. ME**, já qualificadas, ao aluguel mensal de R\$ 33.000,00, sendo o prazo de locação de 120 meses, pelo período de 04/01/2016 a 31/01/2026, reajustável na forma do título. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 30 de março de 2016. (Grifos no original)

Ou seja, o lucro da Rolex na intermediação do negócio (R\$ 37.000,00/mês) seria superior ao valor que a proprietária do imóvel, Aster, declara receber pelo aluguel (R\$ 33.000,00/mês).

Cabe à DRESA esclarecer sobre a diferença entre o valor de locação que consta na matrícula do imóvel e o valor pago no Contrato nº 004/DRESA/2016, e apurar a veracidade do conteúdo do documento SEI 0641973 (peça 12), que informa que o valor pago pela Rolex à Aster é de R\$ 70.000,00/mês.

Desta forma, a Auditoria considera a representação **procedente** neste ponto.

2.2. Dos valores dos aluguéis

Argumentos do Denunciante

O Denunciante informou que o contrato, de 2016, foi estabelecido inicialmente em R\$ 70.000,00 mensais, e renegociado para R\$ 51.205,00 mensais em 2017, valor ainda acima do registrado no aluguel com o proprietário do imóvel:

Somente em 20 de março de 2017, com o advento do Decreto Municipal nº 57.580/2017, o valor pago pelo Município foi diminuído em 30%, o que corresponderia ao valor mensal de R\$ 51.205,00 (cinquenta e um mil, duzentos e cinco reais)

Embora tenha ocorrido a referida diminuição, a diferença em relação ao valor averbado na matrícula, continuou alta, sendo de R\$ 18.202,00 (dezoito mil, duzentos e dois reais). (peça 01, fl. 03)

Análise da Coordenadoria

Mesmo após a renegociação, o valor pago pela Municipalidade (R\$ 51.205,00/mês) continuou 55% superior ao que de fato a proprietária do imóvel (Aster) declara receber (R\$ 33.000/mês, peça 13, fl. 06).

Assim como analisado no item anterior, cabe à DRESA esclarecer sobre a diferença entre o valor de locação que consta na matrícula do imóvel e o valor pago no Contrato nº 004/DRESA/2016, e apurar a veracidade do conteúdo do documento SEI 0641973 (peça 12), que informa que o valor pago pela Rolex à Aster é de R\$ 70.000,00/mês.

Portanto, **procedente**.

2.3. Da pesquisa de preços realizada pelo Município

Argumentos do Denunciante

Informou o Denunciante que “a pesquisa de preço foi realizada em 27 de abril de 2016, na qual é possível constatar que entre os 7 imóveis verificados, 4 apresentaram valores abaixo do valor do contrato firmado com a Municipalidade” (peça 01, fl. 04).

Análise da coordenadoria

A referida pesquisa consta no SEI 0642245 (peça 14), e na verdade faz referência a 6 imóveis avaliados.

Porém, a argumentação do Denunciante falha ao comparar diretamente os valores de locação de imóveis de diferentes tamanhos, esquecendo-se de ajustá-los em função da área útil construída.

Considerando os valores ajustados, temos que apenas o "Imóvel 1" apresentou valor/m² inferior àquele pactuado no Contrato nº 004/DRESA/2016 (R\$ 70.000,00 /

2.552,13 m² = R\$ 27,43/m²). Todos os demais imóveis pesquisados apresentaram valores superiores, sendo a média igual a R\$ 31,78/m² (peça 14, fl. 8).

Portanto, **improcedente**.

2.4. Da UBS Jardim Niterói e suas reformas

Argumentos do Denunciante

O Denunciante alegou o seguinte (peça 01, fl. 05):

Durante as pesquisas no Diário Oficial da cidade de São Paulo sobre o imóvel na internet, constatamos que uma UBS está instalada no mesmo cadastro fiscal que o do imóvel objeto do contrato nº 004/DRESA/2016, a UBS Jardim Niterói.

Entretanto, no Diário Oficial não foi possível localizar informações sobre contrato de locação de imóvel para referida unidade básica de saúde, com exceção do processo SEI nº 6018.2018/0008538-3, que trata de uma reforma, já executada no valor de R\$931.949,56 (novecentos e trinta e um mil, novecentos e quarenta e nove reais e cinquenta e seis centavos).

[...]

Espantosamente, em um pedido de informações registrado sob o protocolo 058047 enviado dia 21 de maio de 2021 à Secretaria Municipal de Saúde sobre a situação do imóvel, por meio do sistema e-sic (doc.4), a pasta informou que a UBS Jardim Niterói está instalada em prédio próprio.

Foi apresentada uma ordem de serviço para execução de serviços gerais na UBS Jardim Niterói, situada na rua Samuel Arnold, nº 596 (peça 01, fl. 05)

Análise da coordenadoria

O Denunciante alega que há uma UBS instalada no mesmo endereço objeto da locação questionada, e que a edificação pertence à Municipalidade.

Porém, observa-se que, conforme documentos fornecidos pelo próprio Denunciante, o endereço da UBS é Rua Samuel Arnold, 596, enquanto o imóvel locado pela DRESA está situado na Rua Samuel Arnold, 569 (peça 11, fl. 01).

A Auditoria considera a representação **improcedente** neste ponto.

2.5. Dos proprietários da Rolex Consultoria e Administração de Bens e Negócios – ME

Argumentos do Denunciante

O Denunciante informou o seguinte (peça 01, fls. 06 e 07):

De acordo com o site da Junta Comercial do Estado de São Paulo (doc.05), são sócios da **Rolex Consultoria e Administração de Bens e Negócios - ME**, empresa intermediária da relação locatícia, o Sr. [...] e Sr. [...], ambos também associados a entidade Águas Marinhas, Associação descredenciada pelo Município por diversas irregularidades concernentes à gestão de creches conveniadas.

Análise da Coordenadoria

O Denunciante alegou que os sócios da empresa denunciada (Rolex) são sócios de outra entidade (Águas Marinha), descredenciada pela PMSP por irregularidades na gestão de creches conveniadas.

Em pesquisa realizada no sistema Átomo/Radar (TCMSP), peça 15, verifica-se que de fato os sócios da empresa contratada (Rolex) também pertencem ao quadro diretivo da Associação Águas Marinha.

Assim, considerando que a Associação Águas Marinha consta da relação de empresas inidôneas desde 10.07.2020 (peça 16, fl. 03), cabe à DRESA apurar se houve aplicação de penalidades diretamente aos sócios envolvidos e se esses podem manter contratos com a Administração.

A Auditoria considera a representação **procedente** neste ponto.

2.6. Responsáveis

Cargo	Responsável
Diretora Regional de Educação – Santo Amaro	Sonia Aparecida Marcon de Barros
Secretário Municipal de Educação	Fernando Padula Novaes

3. CONCLUSÃO

Após análise da denúncia apresentada pelo Vereador Toninho Vespoli, sobre supostas irregularidades no Contrato nº 004/DRESA/2016, da Diretoria Regional de Educação de Santo Amaro (DRESA), a Auditoria conclui, em sede de relatório preliminar, pela sua **procedência parcial**.

3.1. Procedente quanto à necessidade de a DRESA esclarecer sobre a diferença entre o valor de locação que consta na matrícula do imóvel e o valor pago no Contrato nº 004/DRESA/2016, e apurar a veracidade do conteúdo do documento SEI 0641973 (peça 12), que informa que o valor pago pela Rolex à Aster é de R\$ 70.000,00/mês. (itens **2.1** e **2.2**)

3.2. Procedente quanto ao fato de que os sócios da empresa denunciada (Rolex) pertencerem ao quadro diretivo da Associação Águas Marinha, que foi declarada inidônea, sendo necessário que a DRESA apure se houve aplicação de penalidades diretamente aos sócios envolvidos e se esses podem manter contratos com a Administração Municipal (item **2.5**)

3.3. Improcedente quanto à suposta irregularidade na pesquisa de imóveis. (item **2.3**)

3.4. Improcedente quanto à suposta existência de uma UBS no local da escola denunciada. (item **2.4**)

Em 16.08.2021

FÁBIO OLIVEIRA SANTOS
Agente de Fiscalização

De acordo:

MARCIO YOSHIO KAWABATA
Supervisor de Equipe de Fiscalização e Controle 3

De acordo:

ALINE BERGER CERESINO
Coordenadora Chefe de Fiscalização e Controle II

De acordo:

DAIESSE QUÊNIA JAALA SANTOS BOMFIM
Subsecretária de Fiscalização e Controle - Substituta